

COMUNE DI CORTONA - AREZZO

PIANO DI RECUPERO DI FABBRICATO e PORZIONE DI FABBRICATO

Località Case Sparse Terontola

Piano di Recupero ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 2005 e del Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona



Progettista

Dott. Ing. Manuela Burbi – Cortona, loc. Vallone 39 A/4

Proponenti

Garzi Silvana e Del Principe Lidia

Norme Tecniche di Attuazione

(Agosto 2013)

Art. 1 - Finalità del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero interessa una parte del territorio comunale proposto come zona di recupero all'interno della quale si trovano fabbricati edilizi caratterizzati da essere ubicati al limite di centro abitato e di zona di espansione.

Il PdR tende al miglioramento della situazione edilizia con la previsione della demolizione di fabbricati o porzioni di fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto a quelli tipici originari e la costruzione di nuovi edifici con volumetria pari a quella demolita.

Il PDR tende inoltre al miglioramento della situazione ambientale prevedendo l'inserimento di alberature formate da essenze autoctone e destinazione a verde privato.

Inoltre disciplina gli interventi e le destinazioni possibili dei fabbricati esistenti all'interno della zona di recupero (indicati nelle Tavole Grafiche del PDR con le sigle "B2", "C" e "D") e di quelli di nuova costruzione.

Art. 2 – Composizione del Piano di Recupero

La validità del PDR è limitata alla zona di recupero indicata nella tavole allegate.

Fanno parte integrante e sostanziale del PDR i seguenti elaborati:

1. Indagine Preliminare;
2. Relazione Tecnica;
3. Norme Tecniche di Attuazione (il presente documento);
4. Tipologie Edilizie;
5. Planivolumetrico e Render;
6. Tavola Grafica n.1;
7. Tavola Grafica n.2;
8. Tavola Grafica n.3;
9. Tavola Grafica n.4;
10. Documentazione fotografica dei fabbricati;
11. Relazione sull'epoca di costruzione dei fabbricati e sulla loro regolarità urbanistica.

La Tavola Grafica 4 nella quale viene indicato il layout del Piano di Recupero è da intendersi indicativa in relazione al numero di fabbricati raffigurati così come meglio specificato all'art. 3.

Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano di recupero

La realizzazione dei fabbricati all'interno della zona di recupero avverrà con cadenze temporali progressive e comunque entro il termine di validità del piano di recupero come indicato al successivo art. 10, per cui si prescrive che al momento della presentazione di ogni singolo progetto, oltre alla normale documentazione richiesta dalle norme vigenti, lo stesso dovrà essere corredato da una tabella che conterrà quanto segue:

- La specifica in mc del volume impegnato fino a quel momento e derivante dai progetti già approvati;
- Il volume impegnato con il progetto presentato il cui valore dovrà derivare da apposito calcolo analitico fatto secondo le modalità di cui al successivo art. 9;
- Il volume ancora utilizzabile il cui valore deriverà dalla differenza del volume totale edificabile con la somma del volume già impegnato e il volume impegnato con il progetto presentato.

Si stabiliscono comunque i seguenti limiti:

- Numero massimo dei fabbricati realizzabile pari a cinque
- Ogni fabbricato potrà essere costituita da un massimo di due unità immobiliari;
- Il volume massimo realizzabile, calcolato secondo le modalità previste dal successivo art. 9, è pari a mc. 1210.46.
- Dovrà essere previsto almeno un fabbricato su due piani.

Art. 4 - Destinazione d'uso

All'interno della zona oggetto di Piano di Recupero sono consentite le seguenti destinazioni:

1. Residenza stabile e stagionale e pertinenze residenziali;
2. Servizi sociali di proprietà pubblica o privata, inclusi uffici;
3. Funzioni di natura turistica e modeste attività ricettive e di ristoro;

4. Artigianato con esclusione delle attività nocive, inquinanti e moleste e comunque non compatibili con la residenza.

Art. 5 - Categorie Operative

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

PER I FABBRICATI "B2" – "C" – "D" (vedere Tavola Grafica n. 2)

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia.

PER I FABBRICATI "A" – "B1" (vedere Tavola Grafica n. 2)

Il solo intervento previsto per i fabbricati "A" e "B1" è la demolizione preventiva alla ricostruzione di nuovi fabbricati nelle parti di terreno indicate con la dicitura "Zona di massimo Ingombro" nella planimetria contenuta della Tavola Grafica n.4.

PER LE AREE DI INTERVENTO "A" E "B"

NUOVA COSTRUZIONE

PER I FABBRICATI REALIZZATI NELLE ZONE "A" E "B" dopo il loro completamento

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia.

Art. 6 -Interventi sulle aree esterne e realizzazione di piscine di pertinenza delle residenze

Nella zona di recupero è possibile la costruzione di piscine nei limiti di cui all'Art. 36 delle Nta del RU.

Le piscine di pertinenza delle residenze dovranno essere realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante quindi senza sostanziali modifiche dell'assetto

orografico, attraverso l'utilizzo di materiali e di rifiniture che si uniformino ai caratteri costruttivi della tradizione locale e con coloriture non contrastanti con gli ambiti limitrofi.

Art. 7 – Caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati

Nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo dell'edilizia di base dell'area quali:

- la preminenza degli affacci principali su quelli secondari;
- i rapporti con gli eventuali annessi e, in particolare, la progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle articolazioni volumetriche (planivolumetriche) riscontrabili nell'edilizia di base del contesto, rispettare le gerarchie edilizie e architettoniche proposte dagli assetti urbanistici oltre a sottostare alle prescrizioni di seguito riportate:
 - La copertura degli edifici dovrà essere ottenuta con falde inclinate con pendenza non superiore al 35%;
 - Per i manti di copertura è previsto l'uso di tegole e coppi in laterizio di tipo e colore tradizionale;
 - Per la finitura esterna delle strutture in elevazione è previsto l'uso di materiali e tecnologie che si uniformino ai caratteri tipici della tradizione locale e, in particolare per gli intonaci esterni, è previsto l'uso di malta bastarda e l'impiego, per la tinteggiatura, di colori tipici presenti nella zona;
 - Per gli infissi esterni, finestre, porte finestre e persiane è prevista la tinteggiatura nei colori tipici;
 - Per i canali di gronda e i discendenti è previsto l'uso di lamierino di rame di forma circolare;
 - L'orientamento dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente parallelo all'orientamento della facciate degli edifici esistenti nella zona.

Art. 8 - Indici e parametri di zona

I nuovi fabbricati dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali e urbanistiche:

- La volumetria dei nuovi fabbricati da realizzare calcolata secondo le modalità specificate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (vedere

art. 9), non potrà essere maggiore di quella calcolata a partire dalle volumetrie in demolizione pari a 1210.46 mc (vedere Tavola Grafica n. 2);

- Altezza massima in gronda = 7.00 ml;
- Distanza dai confini = 5.00 ml;
- Distanza tra pareti finestrate = 10.00 ml;
- Con accordo scritto tra confinanti è possibile derogare le distanze dai confini; per tale motivo all'interno della Tavola Grafica n. 4 sono indicate distanze inferiori a 5.00 ml in corrispondenza dei lati della zona oggetto di recupero confinanti con terreni di proprietà della committenza.

Art. 9 – Modalità di calcolo del volume

Il volume è qui definito come previsto dalla definizione riportata nel Regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione dei singoli progetti di dettaglio.

Art. 10 – Durata del Piano

Il presente piano ha validità 10 anni.

Art. 11 - Disposizioni Finali

Per quanto non espressamente specificato ai precedenti articoli si fa riferimento agli elaborati e alle tavole allegate, al Regolamento Urbanistico e agli strumenti urbanistici oltre che alle normative Regionali, nazionali e comunitarie in materia di edilizia urbanistica, igiene, ambiente e sicurezza vigenti alla data di approvazione del R.U..

Il tecnico